

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 1017/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

LOTTO UNICO: Appartamento con solaio + Box in Garbagnate Milanese (MI)



*Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi*  
*Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360*  
*e-mail:*

**INDICE SINTETICO**

**INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via Lorenzo Meroni n. 28- Garbagnate Milanese (MI)**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

**Categoria:** A3 [Abitazione]

**Dati Catastali:** foglio **36**, particella **230**, subalterno **13**

**Stato occupativo**

**Corpo A:** al sopralluogo occupato da uno degli esecutati

**Comproprietari non esecutati**

Nessuno

**Corpo B**

**Categoria:** C6 [Box]

**Dati Catastali:** foglio **36**, particella **230**, subalterno **1**

**Stato occupativo**

**Corpo B:** al sopralluogo occupato da uno degli esecutati

**Comproprietari non esecutati**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO**

da libero: **€ 112.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

\*\*\*\*\*

## LOTTO UNICO

### Appartamento con solaio + Box

Trattasi di immobili facenti parte del medesimo fabbricato condominiale ubicato in Via L. Meroni n. 28 in Garbagnate Milanese; pertanto, viste le caratteristiche dei beni, si ritiene formare un UNICO LOTTO.

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

##### CORPO A

##### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Comune di Garbagnate Milanese, Via Lorenzo Meroni n. 28, facente parte di un fabbricato condominiale; l'unità, posta al piano terzo del fabbricato, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da tre locali oltre servizi con annesso vano di solaio al piano quinto-sottotetto

##### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di:  
 [REDACTED] nata a Canosa Di Puglia il 18/10/1985, c.f. [REDACTED] per  
 proprietà per 1/2;  
 [REDACTED] nato a Bollate il 19/07/1975, c.f. [REDACTED] per proprietà per  
 1/2;

##### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:  
 [REDACTED] nata a Canosa di Puglia il 18/10/1985, c.f. [REDACTED] per  
 proprietà per 1/2;  
 [REDACTED] nato a Bollate il 19/07/1975, c.f. [REDACTED], per proprietà per  
 1/2;

dati identificativi: foglio **36**, particella **230**, subalterno **13**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 5 vani; sup. catastale tot. 81 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 79 mq; rendita € 361,52

indirizzo: Comune di Garbagnate Milanese, VIA LORENZO MERONI n. 28 piano: 3-5;

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/11/1988 in atti dal 07/07/1991 VA. SP. INT, (n. 52193/1988)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

##### **Coerenze come da rogito:**

dell'appartamento: parti comuni per tre lati, proprietà di terzi;

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza;

del solaio: parti comuni per due lati, corridoio di accesso;

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

Note: per quanto riguarda il solaio in uso agli esecutati, il vano indicato dall'esecutata al sopralluogo, di cui non aveva le chiavi (riportante inoltre il nome di altro proprietario sulla porta), sembrerebbe non trovare corrispondenza per posizione rispetto a quello raffigurato nella scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 29/12/1972; il suddetto vano inoltre non è sufficientemente coerenziato al contorno, come spesso accadeva nella rappresentazione grafica dei locali accessori dell'epoca.

Nel titolo di provenienza del 2013 le coerenze del vano solaio di pertinenza ("*parti comuni per due lati, corridoio di accesso*") non consentono una migliore identificazione del vano stesso.

La scrivente, per completezza di indagine, ha provveduto a visionare, presso la conservatoria di Milano, i precedenti titoli di provenienza (atto a rogito notaio [REDACTED] del 13/03/1981 rep. 36594, **trascritto a Milano 2 in data 07/04/1981 ai nn.16937/21877**, atto a rogito notaio [REDACTED] del 31/05/1967 rep.14270/3794, **trascritto a Milano in data 10/06/1967 al n. 3523** ed atto a rogito notaio [REDACTED] del 14/03/1961 rep.29230/10137, **trascritto a Milano in data 01/04/1961 al n.15635**) per la ricerca di eventuali planimetrie allegate al fine di identificare correttamente il solaio; nulla tuttavia è stato rinvenuto nei suddetti titoli.

Si riporta inoltre che nei tipi grafici allegati alla Licenza edilizia del 1963, visionati in Comune, non era presente il piano solai.

La scrivente ha richiesto infine all'Amministrazione di Condominio eventuali schemi planimetrici dei solai in suo possesso per meglio verificare l'incongruità riscontrata e la pertinenza dell'immobile in oggetto; l'amministratore, ad oggi, nulla ha rinvenuto nei suoi archivi.

Pertanto, per l'eventuale vendita, potrebbe essere opportuno chiarire con gli altri condomini dello stabile e con l'Amministratore di Condominio i solai di pertinenza agli appartamenti onde evitare future controversie

*(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 29/12/1972)*

#### **1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo**

Nessuna.

### **CORPO B**

#### **1.5. Descrizione del bene**

box ad uso autorimessa posto al piano terra di fabbricato

#### **1.6. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** degli immobili di:

[REDACTED] nata a Canosa Di Puglia il 18/10/1985, c.f. [REDACTED], per proprietà per 1/2;

[REDACTED] nato a Bollate il 19/07/1975, c.f. [REDACTED] per proprietà per 1/2;

#### **1.7. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese come segue (all. N.1- Catasto):**

Intestato:

██████████\_nata a Canosa Di Puglia il 18/10/1985, c.f. ██████████ per proprietà per ½;

██████████\_nato a Bollate il 19/07/1975, c.f. ██████████, per proprietà per ½;

dati identificativi: foglio **36**, particella **230**, subalterno **1**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 9; consistenza 15 mq; sup. catastale 15 mq; rendita € 44,16

indirizzo: Comune di Garbagnate Milanese, VIA LORENZO MERONI n. 28 piano: T;

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### 1.8. Coerenze del box/autorimessa come da rogito:

cortile comune per due lati, proprietà di terzi per due lati.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

*(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 29/12/1972)*

#### 1.9. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Garbagnate Milanese

**Caratteristiche zona:** i beni in oggetto sono ubicati a Garbagnate Milanese, Comune posto a nord del circondario milanese, in zona periferica a sud del centro del paese.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con limitata possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** i trasporti interurbani su gomma vengono svolti con autolinee gestite da Air Pullman e ferroviari dalle ferrovie Nord Milano, stazione di Garbagnate Milanese.

**Servizi offerti dalla zona:** la zona è dotata di tutti i servizi con sufficiente presenza nelle vicinanze di attività commerciali al dettaglio, supermercati, centri sportivi, ufficio postale, banche, luoghi di culto ed aree a verde.



## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

I beni oggetto della presente sono ubicati in zona periferica residenziale a sud del centro del paese in Via Lorenzo Meroni n. 28.

Il fabbricato condominiale, di cui i beni sono parte, è costituito da cinque piani fuori terra compreso il piano terra, oltre ad un piano sottotetto adibito a solai; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

- Facciate: rivestite in mattoncini di clinker in condizioni nella norma;
- balconi: parapetti in ferro con bacchette a disegno semi-lavorato in condizioni nella norma;
- coperture: a falde
- ingresso al fabbricato: portone ad anta a battente in ferro verniciato colore marrone e vetro in condizioni nella norma;
- rampa vano scala: rivestita in marmo in condizioni nella norma;
- ascensore: assente;
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali del fabbricato e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

### **CORPO A-Sub.13**

L'unità in oggetto, ubicata al piano terzo del fabbricato con accesso da vano scala comune sprovvisto di ascensore, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, due camere, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca) e due balconi.

Al piano sottotetto è ubicato il solaio pertinenziale.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma seppur con alcune finiture necessitanti di manutenzione.

Note: per quanto riguarda il solaio di pertinenza si rimanda al punto 1.3 della presente.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

#### Appartamento

- esposizione: triplo affaccio su spazi comuni
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
- infissi esterni: in legno con singoli vetri in condizioni sufficienti seppur datati;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc in condizioni nella norma
- porte interne: di tipo a battente ed in parte di tipo scorrevole interno muro in legno in condizioni sufficienti;
- pareti: normalmente tinteggiate in condizioni sufficienti seppur con porzioni necessitanti di nuova imbiancatura; rivestimento in piastrelle di ceramica nei bagni in condizioni sufficienti
- plafoni: normalmente tinteggiati in condizioni sufficienti;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni nella norma;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia; a semplice vista da normalizzare; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico a caloriferi: di tipo centralizzato
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas ubicata in cucina; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- altezza dei locali: H mt 2,84 circa

## **2.4. Certificazioni energetiche**

### **CORPO A**

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'APE con codice identificativo 15105-000316/12 (classe G) registrato in data 12/04/2012, risulta scaduto in data 12/04/2022 secondo termini di legge.

## **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite

### **CORPO B-Sub.1**

L'unità in oggetto è posta al piano terra del fabbricato con accesso da Via Lorenzo Meroni.

Il box ha pavimento in liscia di cemento e serranda di tipo basculante in alluminio verniciato ad apertura manuale.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficienti.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

#### Box

- porta di accesso: serranda di tipo basculante ad apertura manuale in alluminio in condizioni sufficienti;
- pareti: intonacate in condizioni sufficienti
- pavimenti: in liscia di cemento in condizioni sufficienti;

## 2.6. Certificazioni energetiche

### CORPO B

Esente

## 2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 03/03/2022.

La scrivente, in data 03/03/2022, unitamente al custode giudiziario, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

L'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata dalla Sig. ra Manzi, dalla figlia e dal compagno della debitrice esecutata.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 02/03/2022, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome dei debitori quali danti causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

*(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)*

## 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 15/12/2020, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alle date del 10/11/2021 e del 11/04/2022, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

### 4.1. Attuale proprietà

- ✓ Ai Sigg. ri [REDACTED] la piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta per compravendita da [REDACTED] con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Settimo Milanese (MI) in data 07/08/2013 n. 106649/24138 di repertorio, **trascritto a Milano 2 in data 05/09/2013 ai nn. 83051/57410**.

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

*(copia conforme atto digitale reperita in Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N. 4- Provenienze)*

### 4.2. Precedenti proprietà

- ✓ Alla Sig. ra [REDACTED] erano pervenuti in forza dei seguenti atti:
  - 1/2 della proprietà con compravendita a rogito di [REDACTED] notaio in Milano del 03.05.2007 rep.11766/5860, **trascritto a Milano 2 ai nn. 71563/37996 del 14/05/2007**, da [REDACTED];



- 1/2 della proprietà con compravendita a rogito di [REDACTED] notaio in Milano del 13/03/1981 rep.36594, **trascritto a Milano 2 ai nn.16937/21877 del 07/04/1981**, da [REDACTED];
- alla predetta [REDACTED] erano pervenuti con atto di compravendita a rogito [REDACTED] notaio in Milano del 13/03/1981 rep.36594, sopra citato.

(note di trascrizioni dei titoli estratti dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 15/12/2020, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alle date del 10/11/2021 e del 11/04/2022, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna

### 5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Iscrizioni**  
**Ipoteca volontaria** Concessione a Garanzia di Mutuo (AI SENSI DELL'ART. 38 DEL "T.U.B.")  
**Iscritta a Milano 2 in data 05/09/2013 ai nn. 83052/ 14592**, atto del 07/08/2013 rep. 106650/24139 Notaio [REDACTED] di Settimo Milanese (MI), a favore di [REDACTED] con sede in Brescia (BS), c.f. [REDACTED] a carico di [REDACTED], eseguiti, per quota di ½ ciascuno di proprietà, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente.  
Importo capitale Euro 128.000,00  
Importo complessivo Euro 256.000,00  
Tasso interesse annuo 3,13%  
Durata: 30 anni
- **Pignoramenti**  
**Pignoramento** del 23/10/2020 rep. 1162, **trascritto a Milano 2 in data 02/11/2020 ai nn. 121913/77428** promosso da [REDACTED] con sede in Milano (MI), c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] eseguiti, per quota di ½ ciascuno di proprietà, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alle date del 10/11/2021 e del 11/04/2022 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

*(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + all. N.5-Ispezione ipotecaria)*

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, [REDACTED] la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, in data 22/03/2022 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

**Spese scadute corpo A:**

Gestione biennio in corso: € 3.884,21 (come da rate riferite dall'amministratore)

**Spese scadute corpo B:**

Gestione biennio in corso: € 129,43 (come da rate riferite dall'amministratore)

Tot. biennio € 4.013,64

**Spese di gestione corpo A (appartamento):**

**Spese medie annue:** Euro: 2.000,00 circa (come da riparto ricevuto)

**Millesimi proprietà:** 56,9800 (come da tabella millesimale)

**Spese di gestione corpo B (box):**

**Spese medie annue:** Euro: 80.00 circa (come da riparto ricevuto)

**Millesimi proprietà:** 5,1100 (come da tabella millesimale)

L'amministratore, a seguito delle richieste della scrivente, riporta che per quanto riguarda eventuali cause condominiali/private, "è stato notificato il mese scorso atto di citazione avanti al giudice di pace di Milano e siamo in attesa della decisione dell'assemblea", che l'unità pignorata non è oggetto di problematiche condominiali o con i vicini e che, per sua conoscenza, non è presente amianto nel fabbricato.

L'amministratore riporta inoltre che per il fabbricato "Abbiamo avviato iter della fase preliminare del superbonus 110%"

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui

gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + documenti allegati e Regolamento di Condominio; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

## 6.2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: NO

Corpo B: SI

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Garbagnate Milanese, in Tessuto urbano consolidato- art. 35 pr- (TUC-r5) Tessuto residenziale aperto a bassa densità.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per bene in oggetto.

- Licenza Edilizia N. 189/63 rilasciato in data 02/05/1965;
- Permesso di Abitabilità n. 37 rilasciata dal Comune in data 17/11/1972 al Sig. ██████████ per N. 2 case di abitazione civile.

Successivamente non sono state rinvenute dal Comune ulteriori pratiche edilizie per la modifica riscontrata e riportata al punto 7.2.

(Istanza Accesso atti, Pratiche sopra citate + stralci tipi grafici significativi; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

### 7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

#### corpo A

Alla data del sopralluogo (03/03/2022) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 29/12/1972 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della seguente modesta difformità:

- formazione di tavolato in muratura con relativo vano porta tra il corridoio di ingresso ed il locale giorno.

Si ricorda, come precedentemente esposto che, per quanto riguarda il solaio pertinenziale, il locale rappresentato nella scheda catastale non sembrerebbe essere quello che gli esecutati hanno dichiarato di usare; il vano non è sufficientemente coerenzato al contorno.

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà (previa verifica dell'iter burocratico di proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle modifiche effettuate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria e relativo aggiornamento catastale (anche per una migliore e/o corretta identificazione grafica del solaio).

Tali documentazioni, comprese di aggiornamento catastale, oblazioni e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 2.000,00 ed i 4.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 3.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere

preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste

### corpo B

Alla data del sopralluogo (03/03/2022) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 29/12/1972 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità imm.	mq.	75,5	100%	75,5
balconi	mq.	8,2	30%	2,5
solaio	mq.	9,0	25%	2,3
		<b>92,7</b>		<b>80,2</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>
				<b>arrotond. 80,00 mq</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi**

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it, compravendite recenti nel medesimo fabbricato;

- Osservatori del mercato:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2021 Comune di Garbagnate Milanese – zona D1– Periferica/I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria. (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

**9.3. Valutazione:**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	80,0	€ 1.400,00	€ 112.000,00
Box	C6	a corpo	a corpo	€ 13.000,00
				<b>€ 125.000,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

**LOTTO UNICO**

• Valore	€ 125.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 6.250,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 4.013,64
	€ 111.736,36

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 112.000,00</b>
	<b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso

**12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza  
Milano, 20/04/2022

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

**ALLEGATI****Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, visure catastali storiche, scheda catastale in atti al NCEU

**Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo**

Verbale di sopralluogo ricevuto dal custode giudiziario

**Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

**Allegati N. 4- Provenienze**

copia conforme atto digitale reperita in conservatoria + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

**Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie**

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

**Allegati N. 6- Informazioni condominiali**

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + allegati e Regolamento di Condominio;

**Allegati N. 7- Pratiche edilizie**

Istanza Accesso atti, Pratiche citate + stralci tipi grafici significativi

**Allegati N. 8 – Rilievo fotografico**

Fotografie esterne ed interne

\*\*\*\*\*